

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/2024

Regulamenta o parcelamento de solo e a regularização na Macrozona Rural de Balsa Nova e dá outras providências.

PREÂMBULO

Esta Lei regula o parcelamento de solo na Macrozona Rural do Município de Balsa Nova, em conformidade com a Lei Municipal nº 1085/2019, o Decreto nº 58/1937, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a Constituição Federal de 1988 e demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, visando possibilitar o desenvolvimento turístico sustentável e o uso do solo rural para fins de lazer e recreio como formas de preservar o ambiente, a paisagem, a cultura e o turismo local, além de prevenir a urbanização desordenada.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam regulamentados no Município de Balsa Nova os procedimentos para aprovação de parcelamento de solo em módulos rurais, nos termos da Lei Municipal n.º 1085/2019, do Decreto nº 58/1937, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), da Constituição Federal de 1988 e das demais normas legais aplicáveis.

§1º Esta Lei aplica-se ao parcelamento de solo em toda a Macrozona Rural do município de Balsa Nova, garantindo a manutenção das características e finalidades rurais dos imóveis, restando vedada alteração de uso que implique urbanização.

Art. 2º. O parcelamento de solo na Macrozona Rural de Balsa Nova inclui a criação de loteamentos e condomínios de módulos rurais, com ou sem controle de acesso, e tem as seguintes finalidades:

- I - atividades de turismo rural e ecoturismo, como trilhas ecológicas, observação de fauna e flora, e vivências agroecológicas;
- II - recreação, lazer e práticas de bem-estar, incluindo chácaras de lazer e áreas de recreio, respeitado o módulo rural mínimo;
- III - hospedagens e serviços turísticos, como pousadas e hospedagens ecológicas;
- IV - valorização do patrimônio cultural e paisagístico, com atividades voltadas à interpretação ambiental, exposições artísticas e preservação histórica;
- V - práticas de agricultura sustentável e agroflorestal, integradas ao turismo rural;
- VI - produção e comercialização de produtos locais, incluindo feiras e mercados de artesanato e gastronomia regional.

Art. 3º. O parcelamento de áreas rurais deverá observar as características naturais e ambientais da região, buscando a integração com o entorno preservado, com especial atenção às áreas de preservação

ambiental (APA), áreas de preservação permanente (APPs) e demais zonas de proteção ambiental, conforme o Plano Diretor e normas vigentes.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE

Art. 4º. As atividades previstas no art. 2º deverão garantir a preservação ambiental e a manutenção das características rurais dos imóveis parcelados, observando as seguintes diretrizes:

- I - Respeito às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e às normas ambientais;
- II - Implementação de infraestrutura básica compatível com as atividades turísticas, recreativas e de lazer, sem promover a descaracterização da paisagem rural ou a urbanização da área;
- III - Utilização de práticas sustentáveis de manejo do solo e dos recursos naturais, com prioridade à manutenção da vegetação nativa;
- IV - Manutenção da vegetação nativa nas áreas de parcelamento;
- V - Integração harmônica das unidades parceladas ao ambiente rural, protegendo os recursos hídricos e garantindo a funcionalidade das áreas agrícolas, culturais e ambientais.

Art. 5º Cada projeto de parcelamento deverá contemplar:

- I - áreas verdes e corredores ecológicos integrados ao uso recreativo, cultural e turístico, observando a preservação da paisagem natural;
- II - tecnologias sustentáveis, como captação de águas pluviais, energia solar e saneamento ecológico, compatíveis com a destinação rural do imóvel;
- III - melhorias no sistema viário do entorno, garantindo acesso adequado sem promoção de urbanização.
- IV - autossuficiência das unidades parceladas sem necessidade de ampliação da infraestrutura pública municipal.

Art. 6º. O parcelamento de solo na Macrozona Rural de Balsa Nova respeitará o módulo rural mínimo de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) para loteamentos e condomínios, conforme as diretrizes da legislação vigente.

Parágrafo Único. Os módulos rurais resultantes do parcelamento, seja em loteamento ou condomínio, com ou sem controle de acesso, não poderão ser subdivididos ou desdobrados de forma que a área remanescente seja inferior ao módulo rural, ao definido por lei ou ao aprovado.

Art. 7º. O parcelamento de solo na Zona Econômico-ecológica da Escarpa Devoniana será destinado ao desenvolvimento econômico de baixo impacto, com foco em turismo, lazer e agroecologia, alinhado ao Plano de Manejo da Escarpa Devoniana.

Art. 8º. São usos compatíveis com a Macrozona Rural os relacionados às pesquisas históricas, geográfico-geológicas, espeleológicas, atividades rurais, atividades agropecuárias e de transformação artesanal

sustentáveis, atividades relacionadas à formação profissional, atividades artísticas, entretenimento, atividades ligadas ao turismo, serviços de hospedagem e chácaras e sítios de recreio.

III – DOS ASPECTOS GERAIS DO PARCELAMENTO DE SOLO RURAL

Art. 8º. O parcelamento de solo na Macrozona Rural deverá obedecer ao módulo rural mínimo de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) para loteamentos e condomínios, em conformidade com as disposições da legislação municipal, estadual e federal, determinando a preservação da escala rural e da sustentabilidade ambiental.

Art. 9º. A Macrozona Rural adotará Áreas de Especial Interesse para garantir a manutenção da escala urbana/rural existente em diferentes partes do território rural Municipal.

Art. 10º. As Áreas de Especial Interesse serão classificadas em:

I - Área de Especial Interesse Cultural – AEIC: são áreas lindeiras aos caminhos antigos existentes no território do município e que apresentam elementos de relevante interesse cultural ou de ambiência rural a serem preservados ou recuperados;

II - Área de Especial Interesse Paisagístico – AEIP: é aquela com potencial turístico, para qual se façam necessários investimentos e intervenções visando o desenvolvimento ou incremento da atividade turística (Rio Iguaçu, Centralidade do Bugre e Centralidade de São Luis do Purunã);

Parágrafo Único. As Áreas de Especial Interesse encontram-se definida no mapa que acompanha a presente lei.

Art. 11. As Áreas de Especial Interesse, com ocupação antrópica consolidada e que possuam área inferior ao módulo rural, poderão ser regularizadas através da Lei Federal n.º 13.465/2017, de forma a garantir que se mantenham nas condições em que se encontram, considerando os aspectos temporais e as situações de manifestações relevantes sócio-econômico-culturais indispensáveis à preservação da identidade do lugar.

Parágrafo Único. Não se tratando de Áreas de Especial Interesse - AEI ou localizadas na Zona de Interesse Turístico e Paisagístico - ZITP, o parcelamento deverá observar o módulo rural de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e os demais parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes.

Art. 12. As áreas parceladas deverão reservar, no mínimo, 20% da área total para Reserva Legal, podendo incluir áreas de APP e vegetação nativa, observando a legislação vigente.

§ 1º Se a área destinada à Reserva Legal não estiver inteiramente recoberta por vegetação nativa, deverá

haver sua recomposição.

§2º A área de Reserva Legal deve estar dentro da área loteada, no caso do loteamento rural aberto ou de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais.

CAPÍTULO IV – DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

Art. 13. Os projetos de parcelamento de solo na Macrozona Rural de Balsa Nova seguirão parâmetros urbanísticos e construtivos específicos.

§1ª. As construções deverão manter recuo mínimo de 10,00 m (dez metros) da divisa frontal do terreno e 5,00m (cinco metros) das demais divisas, sendo que as mesmas deverão ser térreas ou assobradadas, com gabarito de altura máximo de 8,00 (oito metros).

§2º A taxa de ocupação permitida para cada lote é de até 10% (dez por cento).

§3º. A reserva de área permeável a ser mantida é de 80% (oitenta por cento) em cada lote.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO SUSTENTÁVEL DO PARCELAMENTO NA MACROZONA RURAL

Art. 14. O parcelamento de área na Macrozona Rural, autorizado e implantado na forma de loteamento rural aberto, loteamento rural de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais, deve considerar o seguinte regramento:

I. Na hipótese de condomínio de lotes rurais deverá apresentar e providenciar a instituição do condomínio, convenção condominial, indicação de áreas de uso comum e afins para os respectivos registros e averbações junto ao Oficial de Registro de Imóveis, após as aprovações nas esferas competentes.

II. Para gestão e manutenção da Reserva Legal, do sistema viário interno e demais serviços do loteamento rural aberto ou de acesso controlado deverá ser criada associação de proprietários e moradores.

Art. 15. Para assegurar os recursos necessários para atender às demandas de infraestrutura, preservação ambiental, paisagística e cultural, bem como de promoção do desenvolvimento turístico local, a Compensação Pecuniária será requisito indispensável para a implantação e regularização de parcelamentos rurais.

Parágrafo Único. A compensação pecuniária tem como objetivos:

I – Garantir a gestão eficiente e ordenada do território rural, promovendo o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a preservação ambiental;

- II – Assegurar ao Município de Balsa Nova os meios necessários para a execução de obras e serviços relacionados à infraestrutura rural, como manutenção de estradas e melhoria da acessibilidade;
- III – Estimular o desenvolvimento econômico por meio do fomento ao turismo sustentável e à valorização dos recursos ambientais e culturais
- IV - Promover o fortalecimento do patrimônio histórico e cultural da região.

Art. 16. A compensação pecuniária vinculada à Regularização Rural Sustentável - RERS será exigida tanto para a regularização de empreendimentos preexistentes à esta lei quanto para a implantação de novos parcelamentos rurais.

Art. 17. Os valores arrecadados por meio da compensação pecuniária serão direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural (FMDTC) e destinados exclusivamente às seguintes finalidades:

- I – Infraestrutura rural: melhorias em estradas vicinais, saneamento básico e sinalização;
- II – Preservação ambiental: recuperação de áreas degradadas, reflorestamento e proteção de Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- III – Promoção cultural e turística: desenvolvimento de projetos de valorização do turismo rural e do patrimônio cultural.

§ 1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural (FMDTC) será instituído por Lei Municipal específica, com a finalidade de captação, gestão e aplicação de recursos financeiros.

Art. 18. O valor da Compensação Pecuniária será calculado com base na seguinte fórmula:

$$C = APR \times VR \times FC$$

Parágrafo Único. São componentes da fórmula de cálculo da Compensação Pecuniária:

- I – C: Valor total da compensação pecuniária, expresso em reais (R\$);
- II – APR: Área total do parcelamento ou regularização, em metros quadrados;
- III – VR: Valor referencial por metro quadrado, conforme tabela referencial por zoneamento;
- IV – FC: Fator de compensação, aplicado com base no porte do empreendimento.

Art. 19. A elaboração da tabela referencial será de responsabilidade da Secretaria de Obras ou órgão equivalente e estabelecerá os valores por metro quadrado (m²) para cálculo da compensação pecuniária, com base no zoneamento definido no Plano Diretor Municipal de Balsa Nova.

§ 1º A revisão da tabela referencial será realizada a cada 2 (dois) anos, por meio de decreto municipal, fundamentada em estudos técnicos que considerem as condições do mercado imobiliário local e as especificidades das áreas contempladas.

§2º O pagamento da Compensação Pecuniária poderá ser realizado em parcela única ou parcelado em até 12 (doze) vezes.

§3º O Município de Balsa Nova poderá propor que a Compensação Pecuniária se dê em obras e/ou projetos.

CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Art. 20. O projeto de parcelamento de solo na Macrozona Rural de Balsa Nova deverá ser apresentado na Secretaria Municipal de Obras ou órgão equivalente, com os seguintes documentos:

- I – Requerimento assinado pelo proprietário e/ou empreendedor;
- II – Certidão de Registro atualizada do imóvel;
- III – Projeto técnico contendo planta do parcelamento e memorial descritivo;
- IV - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica;
- V – Certificado de georreferenciamento, conforme o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF);
- VI – Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para cada módulo de chácara;
- VII – se localizado em Área de Preservação Ambiental, a anuência do órgão gestor da APA, atestando a conformidade com o Plano de Manejo.

§ 1º. Compete ao Empreendedor promover a consulta junto ao Órgão Gestor da Área de Preservação Permanente e apresentar a anuência no momento do protocolo do processo de aprovação na Secretaria Municipal de Obras e Serviços, juntamente com as demais documentações pertinentes.

§2º. Em até 15 dias após o protocolo de aprovação do projeto de parcelamento de solo rural, o Requerente será informado via e-mail do valor a ser pago como Compensação Pecuniária para implantação do empreendimento.

§3º. A análise do projeto se iniciará após o aceite formal do Requerente ao valor a ser pago como Compensação Pecuniária.

Art. 21. A análise dos projetos considerará a conformidade com o Plano Diretor, o zoneamento rural e as normas ambientais aplicáveis, podendo envolver consulta a outras secretarias municipais ou órgãos técnicos competentes.

Art. 22. Finalizada a análise, a Secretária convocará o Requerente para fazer o pagamento da Compensação Pecuniária que será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural.

Art. 23. Realizado o recolhimento da Compensação Pecuniária e deferido o processo, o projeto de parcelamento terá sua aprovação formalizada através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I. Condições em que o loteamento foi autorizado;
- II. As obras a serem realizadas;
- III. O cronograma para execução;
- IV. As áreas transferidas ao domínio público, se for o caso.

Art. 24. O prazo para análise do projeto será de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período em caso de solicitação de complementação documental.

Parágrafo Único. A contagem do prazo reinicia sempre que novos documentos sejam anexados aos autos administrativos de parcelamento e demandarem análise técnica.

CAPÍTULO VII – DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Art. 25. Poderão ser regularizados por meio da Regularização Rural Sustentável - RERS os parcelamentos com unidades iguais ou superiores ao módulo rural mínimo de 20.000 m², observadas as condições estabelecidas nesta legislação.

Art. 26. A Regularização Rural Sustentável - RERS tem como objetivos principais:

- I – Promover a regularização de parcelamentos rurais existentes, assegurando o cumprimento da função social da propriedade rural;
- II – Garantir a preservação ambiental e o uso sustentável do solo, em conformidade com as legislações estadual e federal;
- III – Fomentar o desenvolvimento econômico sustentável, especialmente em atividades vinculadas ao turismo rural, agroecologia e valorização cultural;
- IV – Gerar recursos financeiros para o município, destinados à melhoria da infraestrutura rural e à preservação ambiental;
- V – Contribuir para a segurança jurídica e a ordenação territorial, evitando ocupações irregulares e impactos negativos ao meio ambiente.

Art. 27. Para a aplicação da Regularização Rural Sustentável - RERS, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I – Respeito ao módulo rural mínimo de 20.000 m², sendo vedada a subdivisão de lotes abaixo deste limite;
- II – Garantia de gestão compartilhada e sustentável, com incentivo à formação de associações de proprietários, quando aplicável.
- III – Destinação dos recursos arrecadados por meio da compensação pecuniária para:
 - a) Infraestrutura rural (manutenção de estradas, saneamento básico, acessibilidade);
 - b) Preservação ambiental (recuperação de áreas degradadas, APPs e Reservas Legais);

c) Promoção cultural e turística (fomento ao turismo sustentável e valorização cultural).

Art. 28. Os empreendimentos que desejarem aderir à Regularização Rural Sustentável - RERS deverão apresentar os seguintes documentos:

- I – Requerimento assinado pelo proprietário e/ou empreendedor;
- II – Certidão de Registro atualizada do imóvel;
- III – Projeto técnico contendo planta do parcelamento e memorial descritivo;
- IV - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica;
- V – Certificado de georreferenciamento, conforme o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF);
- VI – Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para cada módulo de chácara;
- VII – se localizado em Área de Preservação Ambiental, a anuência do órgão gestor da APA, atestando a conformidade com o Plano de Manejo.

Art. 29. No tocante à Compensação Pecuniária, serão adotados para a Regularização Rural Sustentável – RERS os mesmos procedimentos do Parcelamento de Solo Rural e seu recolhimento é condição para emissão do Certificado de Aprovação.

Art. 30. Os parcelamentos com áreas inferiores ao módulo rural mínimo de 20.000 m² não poderão ser regularizados no âmbito da Regularização Rural Sustentável - RERS, devendo seguir as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, mediante anuência de órgãos estaduais ou federais competentes.

Art. 31. Além da Compensação Pecuniária, podem ser exigidas outras contrapartidas para a regularização que poderão incluir:

- I - reflorestamento de áreas degradadas ou compensação de áreas de preservação suprimidas;
- II - execução de obras de infraestrutura pública, como manutenção de estradas ou saneamento básico;
- III - implantação de tecnologias sustentáveis no empreendimento, como captação de águas pluviais ou sistemas de saneamento ecológico.

Art. 31. O não cumprimento das exigências estabelecidas no âmbito da Regularização Rural Sustentável - RERS sujeitará o responsável às seguintes sanções:

- I - multa administrativa proporcional à área do parcelamento e ao impacto ambiental causado;
- II - suspensão de atividades ou interdição do empreendimento até sua regularização;
- III - proibição de comercialização de lotes.

Art. 32 As receitas oriundas das compensações pecuniárias no âmbito da Regularização Rural Sustentável - RERS serão destinadas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural (FMDTC), com prioridade para:

- I - recuperação de áreas degradadas e preservação ambiental;
- II - melhoria da infraestrutura rural;
- III - promoção do turismo rural e da valorização cultural e paisagística da região.

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. O município poderá firmar parcerias com a iniciativa privada, organizações não governamentais, associações comunitárias e outros entes públicos para fomentar e viabilizar o desenvolvimento do turismo rural e recreativo nas áreas parceladas.

Art. 34. O certificado de aprovação do projeto será emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços, com validade de 12 meses para registro no cartório de imóveis competente.

Parágrafo Único. Ultrapassado o prazo de 12 meses, a emissão de novo certificado ensejará outro processo que passará por nova análise técnica e estará sujeito às normativas vigentes na data de sua solicitação.

Art. 35. Naquilo que esta lei for omissa, o Poder Executivo Municipal regulamentará por meio de decreto, com o objetivo de garantir a efetividade das diretrizes estabelecidas nesta legislação, observando os princípios da legalidade, transparência e eficiência na administração pública.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.